Nr 40.

GAZETA WIEYSKA.

Praca wszystko zwycięża.

w Warszawie dnia 2. Października Roku 1818.

O dzierżawieniu.

(Rzecz wyięta z Gazety Ekonomiczney Halskiéy) *).

Wydarza mi się częstokroć słyszeć rozprawiaiących nad pytaniem, który z dwoyga sposobów oddawania dóbr w dzierżawę, iako to: dzierżawienia z *wolnéy ręki* albo też *przez licytacyią* więcéy daiącemu, iest pożytecznieyszym dla dziedzica? Rozmaitość zdań w tém przedmiocie powoduie mię do przedstawienia o niém własnych myśli.

Wyobrażam sobie naprzód iż każdy właściciel dbały o przyszłą swoią pomyślność, któremu obowiązki lub oddalenie są na przeszkodzie do bezpośredniego zawiadywania maiątkiem nieruchomym, zmierza przy wydzierżawieniu do celu dwojakiego:

1. aby zyskał iak naywiększy dochód;

2. aby zabezpieczył swoią własność od zniscenia towarzyszącego zwykle dzierżawom.

Połączenie atoli znacznych korzyści z uchowaniem się na przyszłość od szkody iest nader trudne. Jeżeli bowiem codzienne doświadczenie przekonywa, że wystawienie dzierżawy na licytacyią słuzy do zyskania z niéy znacznego czynszu, smutne przykłady dowodzą nawzajem, że dzierżawcy opłacaiący drogo swoie siedlisko zniewoleni są do mozolnego odzyskiwania nakładów, i wobecnéy iedynie chwili upatruiąc wynagrodzenie, niszczą grunta zbyteczną uprawą i z znacznym uscerbkiem w gospodarstwie powracaią dziedzicowi wypusczoną sobie maiętność. Sądzę zatym iż należy użyć w takim położeniu środków zachowawczych, obudwu stronóm dogodnych, do których dzierżawca postępowanie swoie w trybie gospodarowania zastosować winien będzie.

*) Redakcya ostrzega iż artykuł nineyszy nie iest bynaymniéy powtórzeniem artykułu umiesczonego w Nrze 51. G. W. z r. 1817 pod tytułem podobnym.

Piérwszym warunkiem do umowy dzierżawnéy bydź powinno utrzymywanie w ugorze pewnéy części roli, aby ziemia nie została wyniszczoną z soków odradzaiących.

Drugim, wyznaczenie nasion iakie w kolei uprawy użyte bydź maią; są bowiem rośliny, (iak n. p. Cykoryia) do mnożenia których zachęca wysoka cena i łatwość odbytu, lecz te uymuią ziemi płodność na czas długi i istotnie szkodzą rolnictwu. Jeżeliby okoliczności zmuszały mię do dzierżawienia moiéy własności, pozwolił bym iedynie na zasiéwanie Rapsu, zboża wszelkiego, owsa, grochu, wyki, fasoli, lnu, kapusty, kartofli, prosa, kminu, koniczyny, lucerny i esparsetty. Wysiéw roślin korzónkowatych i bulwiastych zostałby ściśle zastosowany do konsumpcyi bydła, aby podobne produkta nie wchodziły pod żadnym pozorem w poczet przedmiotów handlowych.

Trzecim warunkiem, iest wzbronienie przedaży siana, słomy i nawozu.

Przyięcie takich zasad przedwstępnych, zdoła iedynie zabezpieczyć właściciela od szkody na przyszłość. Przytaczam ie w tém mieyscu iako normalne, ponieważ zastrzeżenia względem obięcia i zdania dzierżawy, względem utrzymania inwentarza i budowli, są dostatecznie upowszechnione, i zawisły od okoliczności i stosunków mieyscowych.

Drugą niemniéy ważną czynnością iest wykazanie dochodu. Zasadza się zwykle takowy na reprodukcyi ustanowionéy za niezawodną, w pewnym stosunku do rozległości i rodzaju ziemi; poczém potrącaią się wydatki w ziarnie, na odsiéw i potrzeby w gospodarstwie; pozostałość składa kapitał czyli przedmiot wystawiony na przedaż; dodaie się w końcu dochód z utrzymanego bydła.

Zastosowanie prawideł ekonomicznych powszechnych do wykazywania dochodu, nie iest atoli środkiem niezawodnym. Jakoż zdarzyło mi się czytać niedawno wykaz (Anschlag) pewnych dóbr Rządowych, gdzie z wielką dokładnością obliczone zostały kwarty mleka, funty séra, i ilość iay iakie kury znosić powinny; wyprowadzony dochód nie zgadzał się przecie bynaymniéy z rzeczywistą intratą. Środki proste, do pojęcia i do rozpoznania łatwe, zdają mi się bydź w tém względzie naypożytecznieyszymi.

Posiadam dzisiay maiętność obéymuiącą 1042 morgi gruntu ornego; znayduie się między témi 412 morgów roli niskiéy pobrzegowéy wybornéy i 630 morgów ziemi wzgórzystéy pośledniéy. Podzieliłem część pierwszą na dziewięć przemian czyli rąk, zkąd wynika że tylko 45. morgów leży ugorem; część druga owszem podzielona iest na 6. przemian, zostaie zatym w ugorze morgów 105; kładę przeto dzierżawcy za warunek aby ugoru nie uprawiał. Wypoczywaiące grunta policzam iednak do dochodu z przyczyny spodziéwanéy na nich reprodukcyi korzystnéy. Stanowię

zaś do dzierżawy cenę szacunkową następuiącą:

z każdego morga ziemi piérwszéy klassy dochodu rocznego talarów 5. zatym z morgów 412 talarów . .	2060
z każdego morga ziemi drugiéy klassy dochodu rocznego talarów 4. zatym z morgów 630 talarów	2520
z każdego morga łąki sposobnéy do dwukrotnego koszenia, dochodu rocznego talarów 6. zatym z 95. morgów talarów	570
wolność pasienia bydła na pobliskim wypasie wspólnym i wyłączne użycie kilku trawników ułatwiaią utrzymanie tysiąca sztuk owiec, z każdéy sztuki dochodu rocznego ½ talara, zatym od 1000 sztuk talarów	500
Ogółem talarów	5650

Dochód z utrzymywanego bydła rogatego nie może bydź umiesczony w tém wykazie, ponieważ ziemia na któréy doyny i roboczy inwentarz wyżywienie znayduie z wydatków wszelkich obliczoną została. Zostawiam atoli dzierżawcy, wolność zupełną zastąpienia owiec odpowiadaiącą liczbą rogacizny lub stadniny, ieżeli w tém zysk upatruie.

Łatwość do ocenienia wynikaiąca z téy prostéy rachuby zgadza się z powszechném położeniem dzierżawców, zwykle przybywaiących z okolicy odległéy, a zatym nieobeznanych z mieyscowością, którzy dla doraźnego namyślenia się przy licytacyi potrzebuią podań niewykwintnych, i mogących się sprawdzić z przyznania sąsiadów.

F. A.

Przypis do artykułu poprzedniczego z zastosowaniem do Polski.

Myśl Pana F. A. o dzierżawieniu iest prostą, rachunkowość ułatwiaiącą, i w wielu sczegółach gruntowną; sądzę o niéy przecie, iż podlega w zastosowaniu trudnościóm rozmaitém z przyczyn następuiących.

Naprzód: iż oboiętność względem osoby dzierżawcy którą P. F. A. przypuscza, gdy tylko umowa o dzierżawę spisaną zostanie podług zasad iakie postanowił, mieści w sobie zaród szkodliwych skutków, ponieważ każdy kupuiący, mimo urządzenia hypoteki wystawia się na niejakie niebezpieczeństwo gdy zawiéra kontrakt z nieznaiomą sobie osobą, tém bardziéy oddaiący swoią własność w ręce obce na czas krótki, obawiać się powinien iéy znisczenia, towarzyszącego, nie tylko zbyt usilném zabiegóm, ale nawet nieumieiętności i niedbałości. Warunki są prawomocnémi dla ludzi chcących dochować obowiązki przyięte, lecz nie wiążą zgoła tych których sumnienie stosuie się do korzyści. Naybardziéy zabezpieczaiącą hypoteką iest serce prawe i rzetelność doświadczona; nie należy przeto polegać bezwarunkowo na opisach. Powinien był zatym P. F. A. położyć między zasady do dzierżawienia, czynność z osobą dobrze znaną, albo przynaymniéy zastrzeżenie rękoymi odpowiadaiącéy domniemanym szkodóm.

Powtóre: iż uprawa zbyteczna nad którą P. F. A. rozszérza się, zdaie mi się płodem lękliwéy wyobraźni; niéma bowiem uprawy zbyteczném tam gdzie użyte są środki do wrócenia ziemi ilości postradanych soków płodzących. Na porządném użyciu tych środków polega umieiętność gospodarza. Kto mięsza porządek ponosi straty; lecz te przypisać winien własnéy nieostróżności: bo przyrodzenie zastosowało tak umieiętnie płodność ziemi do potrzeby iéy mieszkańców i wynagrodzenie do straty, iż byleby ta wzaiemność w właściwych karbach zachowaną była, znaydzie się w każdéy potrzebie dziwnie odradzaiąca siła, któréy ogrom oddala wszelkie wyobrażenie nadużycia. Gdzie zaś siła iest nieprzebraną albo odradzaiącą się, wysilenie staie się niepodobném. Sądzę przeto, że nie należy bynaymniéy ograniczać przemysłu dzierżawców, lecz upewnić się wypada, aby zmiana w płodach opartą była na teoryi porządku, wracaiącego ziemi dzielność i płodność. Ułożony umieiętnie tryb gospodarstwa iest zaiste rękoymią niezawodną bezpieczeństwa dla właściciela. Że zaś dostoyność dziedzica ziemi, nie nadaie koniecznie gospodarskiéy umieiętności, niepewny iest wypadek zniszczenia dóbr przez dzierżawcę; może on bydź także skutkiem warunków położonych przez dziedzica.

Artykuł poprzedniczy stosuie się do gospodarstwa niemieckiego znacznie wydoskonalonego. Uważać przeto należy iż przyięto w Niemczech do uprawy rośliny farbierskie, i inne, przydatne do rękodzielni i kunsztów; że nie znamy owszem takowych, bo kray nasz niéma fabryk, bo lud iego przywykły do potraw mącznych nie żąda częstéy odmiany w pokarmie, bo konsumpcya mięsa iest nader szczupłą; z tych przyczyn, rozmaitość zasiéwów iest nam poniekąd nieznaną, uprawa w ugorze małe rokuje pożytki, chów bydła ogranicza się na potrzebie sterkoryzacyi. Nie możemy zatym lękać się złych skutków z uprawy roślin korzónkowatych i bulwiastych; słowem: nie zagraża tutay dziedzicóm włości zbyteczna usilność dzierżawców, ale owszem ich nieumieiętność i niedbałość. Tryb postępowania przy dzierżawieniu, róznić się więc musi w zasadach od prawideł podanych przez P. F. A.

Zobowiązanie dzierżawcy do zachowania porządku w działaniu, iest koniecznie potrzebném byleby nie tamowało rozwinięcia przemysłu, któremu owszem wyznaczyć należy koléy nayobszernieyszą, z wyrzeczeniem się nawet niektórych pożytków w chwili obecnéy dla zapewnienia sobie większych na przyszłość. Dziedzice włości obfitujących w lasy, mogą zawarować sobie wykarczowanie pewnéy ich części przez dzierżawcę, którego wynagrodzeniem staną się pożytki wyprowadzone z gruntów świéżo dobytych. Powiększenie zabudowań trwałych, porządnych i istotnie potrzebnych albo pożytecznych mieści się między rzeczywiste polepszenia, do których zachęcać dzierża-

wcę potrzeba; doskonalsze urządzenie gruntów, klassyfikacya ziemi ornéy i iéy polepszenie, a nawet rozmierzenie gruntów, powinny bydź przepisane dzierżawcy; osuszanie łąk i założenie trawników gdzie poczuwa się niedostatek paszy, staie się dobrem nieocenioném, którego wiecznie dziedzic używa, i ztąd, nie tylko mu przeszkadzać nie może lecz nawet łożone w tym celu wydatki powrócić dzierżawcy powinien. Należy nadewszystko zastrzedz w kontrakcie dzierżawy, łagodne postępowanie z ludem wiéyskim który dotąd wyzuty z własności, przetwarzać się zaczyna w tłuszczę nieosiadłych najemników, z widocznym upadkiem moralności i porządku w towarzystwie.

Jeżeli zaś zdarzyło mi się wyrazić w tém piśmie, iż przemysł rolniczy pod żadnym względem tamowany bydź nie ma, nie stosuię bynaymniéy wyobrażenia przemysłu, do zaprowadzenia na ziemię naszą trybu w gospodarstwach zagranicznych używanego. Mniemam iedynie, iż tryb nam właściwy, powinien bydź wydoskonalony i uporządkowany. Jakoż ziemia nasza, przy iéy podziale tróy polnym, nie tylko potrzebie wewnętrznéy konsumpcyi wydoła, lecz nie przestanie bydź śpichrzem Europy. Mniéy potrzebne iest zatym zaprowadzenie gospodarstwa przemiennego, gdzie z ciężkim mozołem i wysileniem się, na kilkuset morgach ziemi przybędzie kilkadziesiąt kop, i kilkunastu sztukami powiększy się ilość bydła. Utrzymanie gruntów urodzaynych w stanie płodności, i upłodnienie gruntów nieurodzaynych, ułatwienie pracy za pomocą narzędzi doskonalszych, zupełne przeistoczenie budowli, uporządkowanie dni roboczych, zaprowadzenie rachunkowości dokładnéy, są przedmiotami nieodzownéy dla nas potrzeby, i stać się powinny celem warunków umowy dzierżawnéy.

Potrzecie: Pan F. . .A wyiawia dość wyraźnie zdanie, że dzierżawa iest środkiem szkodliwym do wybiérania dochodów, lecz nietłumaczy się z pobudki do takowego mniemania. Sądzić można z tego przemilczenia, że przekonanie o wadach nieodłącznych od dzierżawienia zdaie mu się bydź tak upowszechnioném, iż nie widzi iuż potrzeby dowodzenia go przykładami.

Nie należy mi badać niedogodności wynikaiące z dzierżawy w krajach Niemieckich bo te nas nie obchodzą, lecz pytam iakie przyczyny zrażać mogą w Polsce od dzierżawienia. 1. Czyli obawa o zniszczenie włości? alić ta ustąpić powinna przekonaniu że rozdrobnienie wielkich maiętności między posiadaczów przynoszących rezem z kapitałem osobisty przemysł, zrządzić musi skutki pomyślne dla ziemi na któréy kapitał i przemysł działaią wspolnie; nie każdy dziedzic bowiem znaydzie się w stanie czynienia nakładów na polepszenie, kiedy to owszem staie się koniecznėm dla tymczasowego posiadacza, znayduiącego iedynie w wielkiéy pilności i starannych zabiegach zabezpieczenie się od straty. Wynika też

z dzierżawy ten skutek, że kapitały użyte zostaią do wyprowadzenia pożytków z ziemi, przeistaczaiącéy się tém sposobem w przedmiot handlu, corocznie nabywaiący wartości. Nie dopuści się też dzierżawca mniéy dbały, szkody rozmyślnéy, ieżeli złożył dostateczną rękoymią odpowiedzialności. 2. Czyli nadzieia wyprowadzenia większych pożytków z bezpośredniego gospodarowania, oparta na tém mniemaniu, że dziedzic wyjedna sobie zyski maiące bydź udziałem dzierżawcy? alić w tém razie zaliczony z góry kapitał zapewnia widocznieyszą korzyść. 3. Czyli obawa processów? alić tych nie roszczą dzierżawcy ieżeli podane im były warunki umiarkowane i nie przyprawiły ich o stratę. Rozpoczynaią ie zwykle dziedzice poduszczeni zazdrością o owoc obcéy pracy, lub niewyrozumiali na okoliczności przetwarzaiące niekiedy byt powszechny. Sądzę z wielu przyczyn, że dzierżawa iest dla właścicieli możnych, iedynym środkiém do wyiednania rzeczywistéy korzyści z włości obszérnych: tym więc doradzam dzierżawę iako rzecz istotnie pożyteczną. Właściciele mniéy hoynie opatrzeni i obciążeni rodziną liczną, powinni także oddawać maiętność swoią w dzierżawę, z przyczyny, że miasta są dla nich właściwym pobytem, gdzie uwolnienie się od podległości zwyczaióm wieyskim pociągaiącym w Polsce do wielkich wydatków, dozwala sprawdzenie zasad oszczędności. Wyniknie niemniéy z ich oddalenia, skutek pomyślny na przyszłość; albowiem ów kapitał handlowy iaki wyobraża ziemia, leży bezczynnie w ręku tych którzy nie maią środków do wyprowadzenia z niego korzyści, i dostateczném zapewnieniem potrzeb nieodzownych, staią się oboiętnymi na polepszenie swego bytu. Dziedzice maleńkich iedynie włości gospodarować powinni bezpośrednio, ponieważ zostaią w wspolném położeniu z dzierżawcami, gdzie każda niedbałość ukarana iest natychmiast widocznym niedostatkiém. Wyłączenia stosowne do każdego prawidła powszechnego, nie mogą bydź usunięte w zastosowaniu ninieyszego zdania, życzyć owszem należy, aby rozeznanie korzyści istotnéy pomnożyło ich liczbę. Czas obecny atoli poświadcza ie, i z niém razem szkodę kraju.

Poczwarte: czynnością nayważnieyszą przy puszczeniu w dzierżawę iest wykazanie dochodów dzierżawić się maiących. Czynność ta niepodlega prawidłóm ogólnym z przyczyny rozmaitości w przedmiotach i okolicznościach mieyscowych. Mogą bydź atoli wskazane do kierowania nią zasady powszechne.

A. Nabywca i dzierżawca zostaią w iednakowym stosunku względem przedaiącego i dziedzica; iednostayne prawidła powinny przeto służyć obudwu. Jeżeli więc przedawane są włości na mocy Anszlagu, inwentarza podawczego, lub summaryuszu, należy równie do dziedzica przysposobienie wykazu dochodów z dzierżawy, z wyłączeniem korzy-

ści z lasu i wartości budowli. Gdy taki wykaz pilnie i rzetelnie zdziałany będzie, nie zawiedzie dziedzic dzierżawcy, bo stawia go w możności odebrania kapitału zaliczonego z zródeł widocznych i istotnych. Z tego to powodu sprzeciwić się muszę P. F. . . A który podaie za przykład samowolne ocenienie morga każdego; wszakże środek ten może bydź iedynie dogodnym dla iego sąsiadów, lecz mieści w sobie rozmyślną gotowość do zawiedzenia osoby nie obeznanéy z mieyscowością, i nie stosuie się zgoła do wyobrażenia o dzierżawie iako o czynności handlowéy naypowszechnieyszéy w kraju rolniczym. Przedstawiłem w Numerze 29. Gaz. Wiey. z roku bieżącego środki do ocenienia własności nieruchoméy, i do tych odwołuię się w tém mieyscu, co do sposobu układania wykazu dochodów.

B. Dzierżawca widzi w dzierżawie środek do odzyskania kapitału razem z prowizyą; iest to żądanie słuszne którego skutkom nie może sprzeciwiać się dziedzic. Alić dzierżawca szuka także utrzymania się bez kosztu, i stosuiąc niekiedy wydatki osobiste do rozległości wziętéy dzierżawy utyskuie na poniesione straty. Rozwodzenie się z takiémi żalami iest z wszech względów niesprawiedliwością, ponieważ nie nabył prawa do dwoiakiéy nagrody za gospodarskie trudy, którą iuż znalazł w zyskanéy prowizyi. Jeżeli zaś użył środków przemysłu nieznanych dziedzicowi i nie podanych w wykazie, znaydzie albo stosowne wynagrodzenie, albo też poniesie straty towarzyszące spekulacyom pomylném. W tém to przypadku żadna odpowiedzialność nie obciąża dziedzica, gdy owszem wynikłe póżniéy straty z nieuważnie odbytych czynności wynagrodzone bydź powinny przez dziedzica.

Prawa nasze zamierzyły iuż wynagrodzeniom wzaiemném koléy właściwą w zdarzeniach które zwiemy klęskami. Przepisy uchyliły przeto potrzebę opisów co do przypadków powszechnieyszych. Pozostaie atoli wielka ich liczba, o któréy przemilczało prawodawstwo; te przewidziane bydź powinny w umowach, dla umorzenia z pierwiastków zaród nieporozumienia.

Sądzę że zasadą do wynagrodzenia zobopólnego bydź powinien wykaz dochodu i opis stanu dóbr przy oddaniu w posiadanie sporządzony. Środkiem zaś do wynagrodzenia, z iednéy strony złożona rękoymia, z drugiéy zastrzeżenie odzyskania straty z dalszego użycia dochodów.

Wzaiemność w wynagradzaniu stanowiąca o sprawiedliwości umowy, iest dostateczną zasadą do nagany używanego w niektórych okolicach Polski sposobu puszczenia possesyi ryczałtem. Nazwać zaś można dzikością, szérzący się w tych okolicach zwyczay wyprowadzania dochodów z obliczenia ludności. Nieograniczona samowolność dziedzica, staie się w tém razie udziałem dzierżawcy, który zatrwożony o ubycie

robocizny, i zmierzaiący do wyprowadzenia z niéy naywiększego pożytku, zapomina o téy małéy pobudce do ludzkiego postępowania, iaką własny interes dziedzicowi nastręczać może.

C. Pozostaie mi w przedmiocie rozbiór pytania: iak długą trwałość zamierzać należy dzierżawóm? czynności ale nie osoby są przedmiotem w rachubach ekonomji polityczněy; nie można przeto wyprowadzać ziéy zasad, przyczyn przeciwnych dzierżawie, ieżeli dzierżawcy działaią zgodnie z polepszeniém rolnictwa. A ponieważ posiadanie dzierżawne nie wyłącza załet właściwych posiadaniu dziedzicznemu, powodzenie osobiste staie się tutay przyczyną pomyślności dla kraju, i iedynie rozpoznaném bydź powinno.

Wzgląd na interes wzaiemny daie mi powód do sądzenia że mierna trwałość dzierżawy zabespiecza dziedzica od straty ieżeli zjawi się handel podnoszący wartość ziemiopłódów, i dzierżawcę od upadku ieżeli ich cena zniżyła się względem stosunku przyiętego w wykazie. Obustrone zadowolnienie zbliżyć zawsze zdoła czyniących, nieukontentowanie iednéy strony dowodziło by owszem iż ta ponosi stratę; w tém zaś przypadku niema praw obowiązuiących, albo téż, prawa przestaią bydź sprawiedliwemi.

Zgadza się przeto z ostrożnością, aby trwałości dzierżawy taki tylko położony był zamiar, iakiego wymaga porządek w gospodarstwie. Termina trzy letnie zdaią mi się bydź naydogodnieyszemi.

Zgadza się niemniéy z ostrożnością aby obrany dzierżawcą był pracowitym i wzapas na nakłady opatrzonym; nadewszystko aby nie został zmuszony do przyięcia warunków rokuiących zbyt szczupłe pożytki „rozsądny człowiek bowiem (iak rzekł *Varro*) nie wyłoży wiele na gospodarstwo ieżeli odzyskanie nie iest zapewnione.” *Nemo sanus debet velle, impensum ac sumptum facere in culturam, si videt non posse refici.* Varro Lib. 1. Cap. 2. § 8.

Winien iestem dodać w tém mieyscu, że przedstawione szanownym czytelnikóm myśli o dzierżawieniu, nie stosuią się bynaymniéy do dzierżaw wieczystych, albo też do umów z włościanami o uzywanie gruntów. Miałem bezpośrednio w przedmiocie rzecz o dzierżawie włości, któréy postać przekstałci się zupełnie, skoro włościanie przypuszczeni zostaną do trwałego posiadania ziemi.

G.

Redakcya donosi osobie od któréy udzielone miała pismo o Teoryi gradu iż takowe przesłała T. P. N.

Uprasza oraz P. S. z Strzeblewa o nadesłanie sobie obiecanego rękopismu.